

Kauf Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 230-236; Volksabstimmung

Beschluss und Botschaft; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Das Wichtigste in Kürze

Im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik bemüht sich die Gemeinde darum, strategisch gut gelegene Areale zu erwerben. Eines dieser Areale ist die Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 230-236 im Zentrum von Köniz. Es gelang der Gemeinde in mehreren Verhandlungen, die Eigentümerin der Liegenschaft, die Keos Immobilien AG mit Sitz in Freienbach SZ, von einem Verkauf an die Gemeinde zu überzeugen. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft im Falle einer Zustimmung der Stimmbürger:innen ist auf Mitte 2025 vorgesehen.

Das Areal liegt mitten im urbanen Teil der Gemeinde zwischen den beiden Entwicklungsgebieten Liebefeld Mitte und Zentrum Köniz Nord. Der Erwerb dieses Areals bietet grosse Chancen für die Entwicklung der Gemeinde und die Gestaltung des direkt angrenzenden Brühlplatzes. Die Abgabe des Areals im Baurecht nach der Entwicklung bringt der Gemeinde hohe jährliche Baurechtszinseinnahmen. Bis zum Zeitpunkt der Neubebauung bietet die Liegenschaft eine Bruttorendite von 4.7%.

Der Kaufpreis von CHF 32.5 Mio. wurde auf der Basis zweier gemeinsam mit der Verkäuferin in Auftrag gegebener externer Bewertungen festgesetzt (Fahrländer Partner Raumentwicklung, B&O Immo GmbH).

2. Die Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 230-236



Luftaufnahme mit Liebefeld Mitte im Hintergrund

Die Liegenschaft besteht aus dem Geschäftshaus Schwarzenburgstrasse 236, in dem sich das Warenhaus Otto's befindet, der dahinterliegenden eingeschossigen Schwarzenburgstrasse 230, in der unter anderem die UBS eingemietet ist, dem davorliegenden Parkplatz sowie dem Wohnhochhaus Schwarzenburgstrasse 232-234 mit 39 vermieteten Wohnungen (1- bis 4.5-Zi.-Wohnungen) entlang der Könizstrasse. Der amtliche Wert der Gesamtliegenschaft beträgt 19.94 Mio. Franken.

Das Wohnhochhaus beinhaltet folgende Wohnungen:

Anzahl Zimmer	Fläche	Nettomiete von / bis	Anzahl
1-Zimmer - Wohnungen	32 m ²	580.- bis 820.- / Monat	5 Stk.
2-Zimmer - Wohnungen	45 m ²	850.- bis 1'060.- / Monat	7 Stk.
2.5-Zimmer - Wohnungen	52 m ²	890.- bis 1'090.- / Monat	8 Stk.
3.5-Zimmer - Wohnungen	65 m ²	1'210.- bis 1'370.- / Monat	6 Stk.
3.5-Zimmer - Wohnungen	85 m ²	1'120.- bis 1'420.- / Monat	8 Stk.
4.5-Zimmer - Wohnungen	105 m ²	1'300.- bis 1'610.- / Monat	5 Stk.
Total:			39 Wohnungen

Der Wohnungsmix ist für die Gemeinde attraktiv, weil er kleinere Wohnungen mit günstigen Mietkonditionen aufweist. Es handelt sich um ein geeignetes Objekt, mit dem die Gemeinde bis zum Zeitpunkt der Arealentwicklung einen wirksamen Beitrag zum Erhalt preisgünstiger Wohnungen für ältere Menschen leisten kann. Ausserdem bietet das Objekt eine attraktive Rendite.

3. Strategische Hintergründe des Kaufantrags

Die strategischen Überlegungen der Gemeinde sehen zwei Phasen vor.

Phase 1: Fortführen des heutigen Betriebs bis zum Erreichen des technischen Lebensendes der Liegenschaft

Die Gemeinde beabsichtigt, nach dem Kauf die Liegenschaft wie heute weiter zu betreiben. Die bestehenden Mietverhältnisse werden von der Gemeinde übernommen. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebäude bis zum Erreichen des technischen Lebensendes (in der Kalkulation wurde von 30 Jahren ausgegangen) mit geringstmöglichen Investitionen zu den bestehenden günstigen Mietkonditionen weiterzuvermieten. Bei Mieterwechseln können die Wohnungen behindertengerecht umgebaut und nachher an ältere Menschen vermietet werden. Die zentrale Lage, die nahen Einkaufsmöglichkeiten und die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr eignen sich dazu sehr.

In dieser ersten Phase wirft die Liegenschaft eine Bruttorendite von 4.7% sowie einen Nettocashflow von ca. CHF 400'000.- bis CHF 630'000.- pro Jahr ab. Für die Finanzierung wurden zwei Varianten gerechnet; eine optimistische mit einem Zinssatz von 1.8% sowie eine konservative mit einem Zinssatz von 2.5%. Entsprechend liegen die Kapitalkosten für die Fremdfinanzierung zwischen CHF 585'000.- und CHF 812'500.- pro Jahr. Es ist wichtig zu beachten, dass in dieser ersten Phase auch zusätzliche Kosten entstehen. Es wird von CHF 130'000.- für den Betrieb der Liegenschaft (Verwaltung, Hauswartung, Versicherungen etc.) sowie von CHF 190'000.- für den jährlichen Gebäudeunterhalt ausgegangen. Dies entspricht dem Durchschnitt der letzten drei Jahre (2021-2023) sowie einem branchenüblichen Benchmark für Betrieb und Unterhalt von 20% des Soll-Mietertrags der Liegenschaft.

Der ordentliche Betrieb der Liegenschaft soll per Anfang 2026 von der Gemeinde übernommen werden. In der Zeit zwischen dem Kaufentscheid und Ende 2025 werden Instandsetzungsarbeiten in der Höhe von ca. CHF 870'000.- sowie administrative Zusatzaufwendungen für die Betriebsübernahme in der Höhe von CHF 50'000.- anfallen. Sie werden separat beim Gemeinderat beantragt werden, sobald der Kaufentscheid gefällt ist. Sie sind in der Abstimmungsbotschaft transparent in tabellarischer Form ausgewiesen.

In den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass während der Phase 1 nur zwingend notwendige Investitionen ausgeführt werden. Es wird angenommen, dass im Jahr 2035 die bestehende, 2022 sanierte Ölheizung durch einen Anschluss an das bis dahin voraussichtlich erstellte Fernwärmenetz ersetzt wird. Infolge der Nachhaltigkeitsziele müssen ab 2035 sämtliche Gebäude im Eigentum der Gemeinde vollständig erneuerbar beheizt werden. Weiter wird in den Berechnungen davon ausgegangen, dass das Flachdach der Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 236 im Jahr 2030, dasjenige des Hochhauses 2040 saniert werden müssen. Das Flachdach der Liegenschaft 234 (eingeschossiger Vorbau mit UBS) wurde 2020 saniert. Bezüglich schadstoffhaltiger Elemente wurde eine Sichtkontrolle durchgeführt.

Es können auf Grund des Baujahres schadstoffhaltige Fugenbeläge oder Verputze vorkommen. Deren Beseitigung wird Schritt für Schritt bei anstehenden Wohnungssanierungen durchgeführt und ist in den jährlichen Unterhaltskosten eingerechnet. Die Fassaden und Dächer weisen keine faserzementhaltigen Elemente auf. Die Fassade des Hochhauses, welche aus Eternitplatten besteht, wurde 2011 saniert. Gemäss Altlastenkataster weist die Liegenschaft keine Altlasten auf.

Phase 2: strategische Entwicklung

Strategisch ist die Liegenschaft für mehrere laufende Projektentwicklungen von hoher Relevanz. Dazu gehören die Arealentwicklung Zentrum Köniz Nord, die Gestaltung des Brühlplatzes sowie die Entwicklung Liebefeld Mitte. Nach der Entwicklung wird das Areal im Bau-recht an einen geeigneten Investor abgegeben. Dadurch können ähnlich wie beim Rappentöri hohe jährliche Baurechtszinseinnahmen generiert werden, welche einen wesentlichen Beitrag dazu leisten können, den Haushalt der Gemeinde zu entlasten.

Der definitive Entscheid über die strategische Entwicklung des Areals kann zu einem späteren Zeitpunkt gefällt werden. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde eine wertvolle Option für die Zukunft.

4. Finanzen

Der Kauf wird vollumfänglich fremdfinanziert. Für die Berechnungen wurden zwei Varianten dargestellt; eine optimistische mit einem Zinssatz von 1.8 % sowie eine konservative mit einem Zinssatz von 2.5 %. Entsprechend wird von einem Nettocashflow von zwischen CHF 400'000.- und CHF 630'000.- pro Jahr ab 2026 ausgegangen. Im Jahr 2025 sind Nachinvestitionen in den Mieterausbau des 2. Obergeschosses der Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 236 in der Höhe von CHF 800'000.- sowie eine Investition von CHF 70'000.- zur Wiederherstellung einer Wohnung im 2. OG der Schwarzenburgstrasse 232 notwendig. Sie werden beantragt, sobald das Kaufgeschäft von den Stimmbürgern bewilligt wurde. Ausserdem fallen Kosten zur Übernahme der Verwaltung in der Höhe von CHF 50'000.- in der zweiten Hälfte des Jahres 2025 an. Sie können teilweise mit bestehenden Personalressourcen der Abteilung Immobilien gedeckt werden. In der Abstimmungsbotschaft werden die Kosten in tabellarischer Form ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung sämtlicher zukünftiger Instandsetzungen (Mieterausbau, Anschluss an Fernwärme, Flachdachsanierungen) bei einem Planungshorizont von 30 Jahren beträgt die durchschnittliche Nettorendite der Liegenschaft zwischen 1% (konservativ) und 1.7% (optimistisch).

5. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Das Kaufgeschäft würde nicht abgewickelt. Der Gemeinde würde ein äusserst rentables Immobiliengeschäft entgehen sowie die Möglichkeit, in den Besitz eines zentralen Areals im Zentrum von Köniz zu gelangen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen bei z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 1. Dem Kauf des Grundstücks Köniz / 37 (Schwarzenburgstrasse 230-236) zu einem Kaufpreis von 32.5 Mio. CHF wird zugestimmt.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, über alle Folgeverträge aus diesem Geschäft zu beschliessen und dabei auch kleinere Änderungen materieller und formeller Natur in eigener Kompetenz vorzunehmen.

2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut der Abstimmungsfrage werden genehmigt.

Köniz, 11.09.2024

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Entwurf Abstimmungsbotschaft